THE PLANNING ACT

Ontario

POLICY STATEMENT

Housing

A proposed policy statement of the Government of Ontario issued for public review

Chaviva Hošek
Minister of Housing

John Eakins
Minister of Municipal Affairs

89-00301/

IMPORTANT

This proposed statement has not yet been finally approved by the Provincial Cabinet.

It is being circulated for public review and comment, as required by the Planning Act. All comments received will be considered by Cabinet enabling revisions to be made to the policy before it is finally approved.

Copies of comments on the proposed policy should be sent to:

Ministry of Municipal Affairs
Office of Local Planning Policy
13th Floor, 777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

Ministry of Housing
Housing Supply Policy Branch
2nd Floor, 777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

by February 28, 1989

THE PLANNING ACT 1983 — SECTION 3

3. —(1) The Minister, or the Minister together with any other minister of the Crown, may from time to time issue policy statements that have been approved by the Lieutenant Governor in Council on matters relating to municipal planning that in the opinion of the Minister are of provincial interest.

(2) Before issuing a policy statement, the Minister shall confer with such municipal, provincial, federal or other officials and bodies or persons as the Minister considers have an interest in the proposed statement.

(3) Where a policy statement is issued under subsection (1), the Minister shall cause it to be published in *The Ontario Gazette* and he shall give or cause to be given such further notice thereof, in such manner as he considers appropriate, to all members of the Assembly, to all municipalities and to such other agencies, organizations or persons as he considers have an interest in the statement.

(4) Each municipality that receives notice of a policy statement under subsection (3) shall in turn give notice of the statement to each local board of the municipality that it considers has an interest in the statement.

(5) In exercising any authority that affects any planning matter, the council of every municipality, every local board, every minister of the Crown and every ministry, board, commission or agency of the government, including the Municipal Board and Ontario Hydro, shall have regard to policy statements issued under subsection (1). 1983, c. 1, s. 3.

PURPOSE

This document is prepared under the authority of the Planning Act and is the Province of Ontario's policy statement on planning for housing in the land use process.

INTERPRETATION

This Provincial Policy Statement:

- is issued jointly by the Minister of Housing and the Minister of Municipal Affairs;
- does not supercede or take priority over other policy statements, issued under section 3 of the Planning Act or any other policy approved by the Lieutenant Governor in Council.

BACKGROUND

Adequate housing is essential to Ontario's economy and social well-being. In support of this objective it is essential that we provide for a sufficient supply of housing which is also affordable, accessible and appropriate for the households of Ontario.

Demand for housing is influenced by a number of key factors. The population of Ontario is expected to continue to grow significantly, largely as a result of internal and international in-migration. In addition, household growth and composition is changing. As the post-war baby-boom population is aging and family patterns are changing, the number of smaller households is expected to increase substantially.

Housing supply has not kept pace with these demands. Demand for scarce resources is increasing the cost of housing at a greater rate than average household incomes. As a result, housing is becoming less affordable to the households of Ontario.

The land use approvals process needs to keep pace with these changing demands. This policy establishes housing objectives in relation to the land use planning process. It includes specific policies to ensure that regard is given to the provincial interest in housing in directly related planning actions, such as:

- Official plan and zoning provisions to provide for and support a variety and range of forms of housing in keeping with the needs of the community;
- Development standards to allow this variety of housing to be built;
- Development approval procedures to reduce time spent in reviewing housing applications and reduce costs;
- Public involvement processes to reduce time spent in resolving objections, consider and incorporate the views of all interests in the process and provide a framework for the resolution of objections.

This policy recognizes that many factors contribute to the provision of an adequate supply of reasonably priced housing in our communities which are outside of the control of the land use planning framework. The most obvious other factor is the operation of the housing market itself. The purpose of this policy is to identify how the land use approvals process can be best used to achieve housing objectives.

Municipalities and other planning authorities are expected to provide the *opportunity* through the land use planning process for the variety of housing which will assist in fulfilling the objectives of this policy. To accomplish this, these authorities would need to take into consideration other factors which will contribute to fulfilling the policy objectives, including the operation of the housing market and the role that assisted housing would play in ensuring that housing is available to low income households, while accepting that many of the factors which impact on the ultimate affordability of housing are not within the control of the land use planning process.

DEFINITIONS

For the purposes of this policy statement:

- **Accessory Apartments** means:

  Self-contained apartments created through converting part of existing homes (single detached, semi-detached, row houses, etc).

- **Affordability** means:

  Annual housing costs (gross rent, or mortgage principle and interest (amortized over 25 years and assuming a 25% down payment) and taxes) do not exceed 30% of gross annual household income.

- **Affordable Housing** means:

  In this policy affordable housing is considered to be housing which is affordable to households of low and moderate income. This is defined as housing, one half of which is affordable to households with incomes up to the 30th percentile of incomes and one half of which is affordable to households with incomes between the 30th and 60th percentiles for the Census Metropolitan Area or equivalent.

- **Municipally Defined Planning Area** means:

  An area or district identified within the Official Plan for the purposes of providing for future density of development, land uses and services or facilities.

- **Residential Infill** means:

  Development on vacant lots or underdeveloped lots in a developed area to create additional residential units.

- **Residential Intensification** means:

  The creation of new residential units or accommodation in existing buildings or on previously developed, serviced land generally including:
  - — various forms of sharing in existing homes;
  - — creation of accessory apartments in homes;
  - — conversion of non-residential structures to residential use;

— residential infill;
— redevelopment of non-residential or residential uses to increase the residential use of the site.

- **New Residential Development** means:

  Creation of new residential units on vacant land, where development has not previously taken place.

- **Redevelopment** means:

  The creation of new residential units on land previously used for residential or non-residential purposes in existing communities, where demolition of the previous structures is to take place, or has taken place.

- **Zoning Standards** means:

  The provisions currently found in zoning by-laws such as (but not limited to): lot size; setbacks; lot coverage; parking requirements; density; etc.

- **Single Housekeeping Unit** means:

  "Single housekeeping unit" means a single dwelling unit used by one or more individuals who reside therein as a family provided that there is no program, person or agency requiring supervision of such individuals.

BASIS OF THE POLICY:

The provincial policies contained in this document have been developed based on the following objectives and principles:

Objectives:

(a) To provide for access to housing for all types of households in all parts of Ontario.

(b) To provide for housing that is affordable to the households of Ontario.

(c) To increase the supply/availability of housing throughout Ontario.

(d) To ensure that the housing available is adequate and appropriate to the needs of the households in Ontario.

Principles:

(a) All planning jurisdictions, including municipalities and planning boards, share in the responsibility of fulfilling the objectives of this policy.

(b) Reductions in the cost of housing can be effected by taking specific initiatives in the land use approvals process.

(c) With a full range of housing types and sizes provided, more households can be adequately and appropriately housed.

(d) Land can be made available at a more reasonable cost if a sufficient supply is available for housing purposes.

(e) Our existing resources in building stock and social and physical services should be maximized through realizing the potential for residential growth in our established communities.

(f) Affordable housing should be provided in new residential development and residential intensification.

POLICIES

(1) *GENERAL:*

It is the policy of the Province of Ontario that:

1.1 All planning jurisdictions, including municipalities and planning boards consider the implications of their actions on the availability of housing to meet future local, regional and provincial needs.

1.2 Municipalities and planning boards ensure that sufficient land is available to meet expected growth through new residential development and larger scale residential intensification (including conversion of non-residential structures, infill and redevelopment) for a ten year planning time-frame.

1.2.1 Expected growth projections would be based on:

(a) projected population of municipality or municipal share of regional growth taking into consideration expected regional housing market growth;

(b) densities and standards of development to provide for an adequate range of housing types; and,

(c) feasibility of servicing lands for projected future growth.

1.2.2 To ensure that sufficient land would be available, municipalities and planning boards are expected to:

(a) designate land in official plans for residential growth for a minimum of ten years;

(b) plan for the provision of services for a minimum of ten years;

(c) in new residential development establish targets for at least a two year supply of a combination of draft approved and registered lots;

(d) adopt policies and procedures to support a streamlined development agreement and zoning process where lands are designated for residential development.

1.3 All land use planning authorities undertake to reduce typical time-frames for review to achieve the shortest practical approval times for all housing applications in accordance with the provisions of this policy.

1.4 Municipalities and planning boards provide for a variety and mix of housing in their communities through the land use planning process.

1.5 All municipalities and planning boards provide in their planning documents for at least 25% of total housing units resulting from new residential development and residential intensification through conversion of non-residential structures, infill and redevelopment to be affordable housing.

1.6 All municipalities and planning boards identify the types of housing that can be produced to meet the affordable housing objectives based on the consideration of the following locally applied factors:

— CMA or regional income distribution;

— affordability ranges for the lower 60% of the regional/CMA population;

— expected housing production costs and market values;

— municipally controlled costs;

— development standards which will be applied; and,

— role of housing program assistance in fulfilling affordability objectives.

1.7 All municipalities and planning boards identify opportunities and adopt a strategy for increasing the supply of housing through better use of existing resources, buildings or serviced sites, to meet changing demographic trends and housing demands.

(2) *OFFICIAL PLAN*

It is the policy of the Province of Ontario that official plans include policies to:

2.1 Provide for a variety and mix of housing in the community in keeping with regional demands and the impact of local market factors.

2.2 Provide for the supply of land for a minimum of 10 years of residential development in keeping with this policy, including:

(a) designation of lands for residential use;

(b) servicing policies to assist in implementing the plan to provide services for projected residential development for a minimum of ten years; and,

(c) detailed implementation policies which establish criteria residential developments will fulfill to achieve rezoning, subdivision and site plan agreements, and expected timeframes for application review at each stage.

2.3 Provide for 25% affordable housing in keeping with this policy.

2.4 Support an increase in the supply of housing through making better use of existing resources, buildings or serviced sites in keeping with this policy, including:

(a) provision for sharing of a dwelling for all households operating as a single housekeeping unit,

(b) designation of areas where accessory apartments will be permitted in keeping with the physical potential of the existing stock to accommodate additional units and demand for units in the identified locations;

(c) designation for residential use, sites or areas with identified potential for infill or redevelopment to increase the residential use of the site;

(d) designation of areas to permit rooming, boarding and lodging houses in locations where demand and feasibility of accommodating them can be demonstrated; and,

(e) policies and development standards for new residential developments so alterations to create additional units in new building stock can take place in the future, as needs change within those communities.

2.5 Designate lands throughout the community for the variety and mix of housing types within each municipally defined planning area, in keeping with housing demands and the impacts of market factors in the Census Metropolitan Area or equivalent, which are capable of satisfying this policy. In so doing, official plans are to include residential designations in each of these areas to accommodate expected new residential development, redevelopment and larger scale intensification through conversion of non-residential structures, infill and redevelopment for a minimum of ten years, and 25% affordable housing as required by this policy.

2.6 Include policies to identify how municipalities and planning boards will monitor how the objectives of this policy are being achieved.

(3) *ZONING*

It is the policy of the province of Ontario that:

3.1 Lands be zoned to accommodate expected residential growth in keeping with the criteria and in accordance with the targets for processing applications contained in the official plan in accordance with this policy.

3.2 Zoning standards and requirements in zoning documents support the housing objectives set out in this policy. In so doing, zoning by-laws are to:

(a) include provisions and standards which permit a variety and range of housing types in keeping with this policy;

(b) provide for the variety and range of housing types, on the basis of provincially accepted standards of health and safety. In particular, minimum unit sizes are not to exceed the minimums required in the Ontario Building Code;

(c) include provisions and, as necessary, minimum and maximum standards to implement and provide for the housing types which will fulfill the affordable housing objectives of this policy;

(d) include provisions which permit sharing of all residential units operating as a single housekeeping unit; and,

(e) contain provisions to permit rooming, boarding and lodging houses and accessory apartments as-of-right where they are permitted by the official plan.

3.3 Where residential uses are permitted by zoning, zoning standards and requirements do not reduce the feasibility that the permitted uses can be achieved on the site.

IMPLEMENTATION:

The Ministries of Municipal Affairs and Housing will:

- Prepare guidelines to assist in implementing the policy as appropriate;

The Ministry of Housing will:

- Provide advice and assistance to municipalities and planning boards on demographic, income and affordability data and projections;
- Comment on local planning documents to ensure that policy objectives are met;
- Make representations or provide technical expertise at Ontario Municipal Board hearings; and,
- Provide program support where necessary and available to assist in fulfilling policy objectives.

The Ministry of Municipal Affairs will:

- Streamline the provincial review process to meet the objectives of this policy;
- Review planning documents submitted for approval to ensure that the policy has been adequately addressed;

- Provide advice on methods of meeting policy objectives through the land use planning process; and,

- Support the implementation of this policy through Planning Act powers as necessary.

Municipalities and Planning Boards:

- Within the Regions of Metropolitan Toronto, Durham, York, Peel, Halton, Hamilton-Wentworth, Ottawa-Carleton and Waterloo, City of London, and City of Windsor and other areas defined from time to time by the Ministers of Housing and Municipal Affairs, both Regional and Area Municipalities will review and reflect this policy in local planning documents within one year of its release. In all other areas of the province, this policy must be considered during the decision to review the official plan required by section 26 of the Planning Act;

- Will streamline the review and approval of all housing applications as required by this policy; and,

- Will inform and advise applicants and the public on the content of this policy.

For further information contact:

MINISTRY OF HOUSING:

Housing Supply Policy Branch

777 Bay Street
2nd Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
(416) 585-6502

MINISTRY OF MUNICIPAL AFFAIRS:

Office of Local Planning Policy

777 Bay Street
13th Floor
Toronto, Ontario
M5G 2E5
(416) 585-6233

Cette publication est également disponible en français.

Additional copies of this publication may be obtained from the local offices of the Ministry of Housing (Regional Housing Program Office) or the Ministry of Municipal Affairs (Community Planning Branch).

LA LOI SUR
L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

Ontario

DÉCLARATION DE PRINCIPES

Logement

Projet de déclaration de principes du gouvernement de l'Ontario publié pour étude publique

Chaviva Hošek
Ministre du Logement

John Eakins
Ministre des Affaires municipales

AVIS IMPORTANT

Ce projet de déclaration de principes n'a pas encore été adopté par le Conseil des ministres de la province.

Il est publié pour étude et commentaires publics, comme le prévoit la Loi sur l'aménagement du territoire. On tiendra compte de tous les commentaires reçus et on apportera les révisions appropriées à la déclaration de principes avant son approbation définitive.

Prière de faire parvenir tout commentaire sur ce projet au :

Ministère des Affaires municipales
Bureau des politiques de
planification locale
13e étage, 777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Ministère du Logement
Section des politiques
de l'offre de logements
2e étage, 777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

pour le 28 février 1989

LOI DE 1983 SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE — ARTICLE 3

3(1) Le ministre peut, seul ou de concert avec un autre ministre de la Couronne, publier des déclarations de principes approuvées par le lieutenant-gouverneur en conseil sur des questions relatives à l'aménagement municipal qu'il estime d'intérêt provincial.

(2) Le ministre, avant de publier une déclaration de principes, consulte des fonctionnaires municipaux, provinciaux, fédéraux ou autres agents, organismes ou personnes qu'il estime intéressés par la déclaration.

(3) Le ministre fait publier la déclaration de principes visée au paragraphe (1) dans la *Gazette de l'Ontario*. En outre, il en avise ou fait aviser, de la façon qu'il juge utile, les membres de l'Assemblée législative, les municipalités et autres organismes ou personnes qu'il estime intéressés par la déclaration.

(4) La municipalité avisée de cette déclaration de principes la transmet à son tour aux conseils locaux de la municipalité qu'elle estime intéressés par la déclaration.

(5) Dans l'exercice de ses pouvoirs en matière d'aménagement du territoire, tout conseil de municipalité, conseil local, ministre de la Couronne et tout ministre, conseil, commission ou organisme gouvernemental, y compris la Commission des affaires municipales et Hydro-Ontario, doit tenir compte des déclarations de principes publiées aux termes du paragraphe (1). 1983, chap. 1, art. 3.

OBJECTIF

Ce document est rédigé selon les dispositions de la loi de 1983 sur l'aménagement du territoire et il constitue une déclaration de principes de la part de la province de l'Ontario sur la planification relativement au logement et au processus d'utilisation du sol.

INTERPRÉTATION

La présente déclaration de principe

- est publiée conjointement par le ministère du Logement et le ministère des Affaires municipales;
- ne remplace pas et ne prend pas le pas sur d'autres déclarations de principes publiées en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ou sur toute autre politique approuvée par le lieutenant-gouverneur en conseil.

CONTEXTE

La santé de l'économie et le bien-être de la société exige que les familles ontariennes aient accès à un nombre suffisant de logements abordables convenant à leurs besoins.

La demande de logements dépend d'un certain nombre de facteurs. Ainsi, on prévoit que la population de l'Ontario continuera à croître considérablement, surtout en raison de l'immigration intérieure et internationale. En outre, la croissance et la composition des ménages évoluent. Avec le vieillissement de la génération du baby boom d'après-guerre et la modification de la composition des familles, le nombre de petits ménages devrait considérablement augmenter.

Comme l'offre n'a pas suivi la croissance de la demande, le prix des logements a augmenté plus rapidement que le revenu familial moyen, et devient de moins en moins abordable pour les ménages de l'Ontario.

Le processus d'approbation de l'utilisation du sol doit être adapté à cette nouvelle situation, et la présente politique définit des objectifs dans ce sens. Pour veiller à ce que l'intérêt de la province soit respecté dans les mesures d'aménagement, elle comporte des éléments tels que

- des dispositions de plans officiels et de zonage visant à fournir et à subventionner des types variés de logements pour répondre aux besoins de la collectivité;
- des normes d'exploitation permettant la construction de ces divers types de logement;
- des procédures d'approbation des exploitations conçues pour réduire le délai d'étude des demandes de construction de logements et les frais afférents;

- des moyens de participation du public visant à réduire le temps consacré à résoudre les objections et à fournir un cadre à cet effet, ainsi qu'à tenir compte du point de vue de tous les intéressés.

La présente politique admet que de nombreux facteurs contribuant à l'accessibilité d'un nombre suffisant de logements de prix raisonnable n'entrent pas dans le cadre de l'aménagement foncier; le plus évident est le fonctionnement du marché immobilier. La présente politique vise à établir comment le processus d'approbation de l'utilisation du sol peut être mis à profit pour atteindre des objectifs fixés en matière de logement.

Ainsi, les municipalités et les autres organismes d'aménagement sont appelés à *faciliter*, par le processus d'aménagement foncier, l'établissement de divers types de logements en tenant compte d'autres facteurs tels que le marché de l'immobilier et le rôle des logements subventionnés dans l'accessibilité des logements aux ménages à revenu faible, en reconnaissant que de nombreux facteurs ayant une incidence sur le prix du logement échappent au processus d'aménagement foncier.

DÉFINITIONS

Dans le cadre de la présente déclaration :

- **Logement secondaire** signifie

  Logement indépendant créé par la transformation d'une partie d'un édifice (unifamilial, jumelé, en rangée, etc.).

- **Prix abordable** signifie

  Frais de logement annuels (loyer brut ou principal et intérêts de l'hypothèque (amortis sur 25 ans en supposant un paiement initial de 25 pour 100) et impôt) ne dépassant pas 30 pour 100 du revenu annuel brut du ménage.

- **Logement abordable** signifie

  Logement que peuvent se permettre des ménages de revenu faible ou moyen. La moitié des logements doivent être accessibles aux ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30e centile des revenus, et l'autre moitié aux ménages dont le revenu se situe entre le 30e et le 60e centiles des revenus pour la région métropolitaine de recensement ou l'équivalent.

- **Remplissage résidentiel** signifie

  Utilisation de terrains vacants ou sous-utilisés dans un secteur exploité dans le but d'y construire des logements.

- **Concentration résidentielle** signifie

  Création de nouveaux logements dans des immeubles existants ou sur des terrains déjà exploités et viabilisés, comprenant généralement
  - — diverses formes de partage de maisons,
  - — la création de logements secondaires,
  - — la transformation d'immeubles non résidentiels en immeubles résidentiels,
  - — le remplissage résidentiel,
  - — la réexploitation d'immeubles non résidentiels ou résidentiels pour accroître l'utilisation de l'emplacement à des fins résidentielles.

- **Nouvelle exploitation résidentielle** signifie

  Création de nouveaux logements sur des terrains inoccupés, où il n'y a jamais eu de construction.

- **Réexploitation** signifie

  Création de nouveaux logements sur des terrains utilisés auparavant à des fins résidentielles ou non résidentielles, où la démolition des édifices qui s'y trouvent a été ou doit être effectuée.

- **Normes de zonage** signifient

  Dispositions actuellement prévues par les règlements de zonage, telles que, entre autres, les dimensions et la superficie des terrains, la marge de reculement, les exigences relatives au stationnement, la densité, etc.

- **Logement unifamilial** signifie

  Logement où vivent une ou plusieurs personnes comme une famille, pourvu qu'aucune de ces personnes ne soit supervisée dans le cadre d'un programme ou par une personne ou un organisme.

FONDEMENT DES DIRECTIVES

Les directives provinciales exposées dans le présent document ont été mises au point en se basant sur les principes et objectifs suivants :

Objectifs :

a) Donner l'accès à un logement à tous les types de ménages de toutes les régions de l'Ontario;

b) Permettre aux ménages de l'Ontario l'accès à un logement abordable;

c) Augmenter l'offre/l'accessibilité de logements en Ontario;

d) Veiller à ce que les logements accessibles soit adéquats et qu'ils répondent aux besoins des ménages de l'Ontario.

Principes :

a) Tous les organismes d'aménagement, y compris les municipalités et les conseils d'aménagement, partagent la responsabilité de réaliser les objectifs de la présente politique;

b) On peut réduire le prix des logements en prenant des initiatives précises au cours du processus d'approbation de l'utilisation du sol;

c) S'il existe un éventail complet de types et de grandeurs de logements, un plus grand nombre de ménages pourra être convenablement logé;

d) Le prix des terrains peut diminuer s'il en existe une offre suffisante à des fins de logement;

e) Les édifices et les services sociaux et physiques actuels devraient être exploités au maximum en tirant profit de toutes les possibilités de croissance résidentielle dans les secteurs exploités;

f) Des logements abordables doivent être prévus dans les nouvelles exploitations et les concentrations résidentielles.

DIRECTIVES

1) *GÉNÉRALITÉS*

La province de l'Ontario a pour politique ce qui suit :

1.1 Tous les organismes d'aménagement, y compris les municipalités et les conseils d'aménagement, doivent tenir compte des effets de leurs décisions sur l'accessibilité des logements dans le but de répondre aux besoins locaux, régionaux et provinciaux.

1.2 Les municipalités et les conseils d'aménagement doivent veiller à ce qu'un nombre suffisant de terrains soit accessible pour répondre à la croissance prévue à la suite de nouvelles exploitations residentielles et de concentrations résidentielles de grande échelle (y compris la transformation d'édifices non résidentiels, le remplissage et la réexploitation) pour une période minimum d'aménagement de dix ans.

1.2.1 On prévoit la croissance en tenant compte

a) des projections démographiques de la municipalité ou de la croissance de celle-ci par rapport à l'ensemble de la région selon la croissance prévue du marché régional de l'immobilier;

b) des densités et des normes d'exploitation nécessaires pour assurer un éventail suffisant de types de logements;

c) de la possibilité de viabiliser les terrains pour utilisation future.

1.2.2 Pour assurer un nombre suffisant de terrains accessibles, les municipalités et les conseils d'aménagement doivent

a) affecter des terrains, dans leur plan officiel, à la construction résidentielle pour un minimum de dix ans;

b) planifier la fourniture de services pour un minimum de dix ans;

c) en ce qui concerne une nouvelle exploitation résidentielle, fixer des objectifs pour un nombre suffisant de terrains approuvés provisoirement et enregistrés pour une période d'au moins deux ans;

d) adopter des politiques et des procédures visant à appuyer un processus d'accord d'exploitation et de zonage simplifié par lequel les terrains sont affectés à des fins résidentielles.

1.3 Tous les organismes responsables de la planification de l'utilisation du sol doivent s'efforcer de réduire au minimum les délais d'approbation des demandes de construction résidentielle conformément aux dispositions de la présente politique.

1.4 Les municipalités et les conseils d'aménagement doivent permettre la construction de combinaisons de divers types de logements grâce au processus d'aménagement foncier.

1.5 Les municipalités et les conseils d'aménagement doivent prévoir dans leurs documents d'exploitation qu'au moins 25 pour 100 du nombre total de logements construits à la suite d'une nouvelle exploitation résidentielle et de concentrations résidentielles de petite échelle par la transformation d'édifices non résidentiels, le remplissage et la réexploitation seront des logements abordables.

1.6 Les municipalités et les conseils d'aménagement doivent déterminer les types de logements qui peuvent être construits pour répondre aux objectifs relatifs aux logements abordables en fonction des facteurs locaux suivants :

— Répartition du revenu à l'échelle de la région ou de la région métropolitaine de recensement;

— Gamme de prix abordable pour les 60 pour 100 de la population de la région ou de la région métropolitaine de recensement dont le revenu est le plus bas;

— Coûts prévus de production et valeur marchande des logements;

— Coûts contrôlés par la municipalité;

— Normes d'exploitation établies;

— Rôle de l'aide gouvernementale dans la réalisation des objectifs relatifs au prix abordable.

1.7 Les municipalités et les conseils d'aménagement doivent déterminer les possibilités d'augmentation du nombre de logements et adopter une stratégie à cet effet par une meilleure utilisation des ressources, des immeubles ou des emplacements viabilisés dans le but de réagir à l'évolution des tendances démographiques et de la demande de logements.

2) *PLANS OFFICIELS*

Les plans officiels doivent comprendre des mesures visant à

2.1 Fournir des logements variés et mélangés en fonction des demandes de la région et de la situation du marché local.

2.2 Fournir un nombre de terrains suffisant pour un minimum de dix années d'exploitation résidentielle conforme à la présente politique, notamment par

a) l'affectation de terrains à des fins résidentielles;

b) des politiques de viabilisation qui reflètent la stratégie prévoyant un minimum de dix années d'exploitation résidentielle;

c) des politiques d'application détaillées qui établissent des critères relatifs à l'exploitation résidentielle pour le rezonage, le lotissement et les accords portant sur les plans d'implantation, ainsi que les délais prévus pour l'étude des demandes à chaque étape.

2.3 Fournir 25 pour 100 de logements abordables conformément à la présente politique.

2.4 Appuyer l'augmentation du nombre de logements par une meilleure utilisation des ressources, des immeubles ou des terrains viabilisés actuels conformément à la présente politique, notamment par

a) l'autorisation du partage des logements unifamiliaux;

b) la désignation de zones où l'aménagement de logements secondaires sera permis en tenant compte des possibilités des édifices actuels à cet effet et de la demande de logements dans les zones désignées;

c) l'affectation à des fins résidentielles d'emplacements ou de zones qui présentent des possibilités de remplissage ou de réexploitation afin d'en accroître l'utilisation résidentielle;

d) l'autorisation des maisons de chambre et des pensions dans les secteurs où la demande et les possibilités d'aménagement peuvent être établies;

e) des politiques souples et des normes pour les nouvelles exploitations résidentielles qui permettent de modifier les immeubles existants pour y ajouter d'autres logements selon les besoins.

2.5 Dans les plans officiels, les municipalités et les conseils d'aménagement doivent affecter des terrains à des types variés et mélangés de logement dans chaque secteur délimité par la municipalité, en tenant compte de la demande et des effects de la situation du marché dans la région métropolitaine de recensement ou l'équivalent, comme l'exige la présente politique. Pour ce faire, les plans officiels doivent comprendre l'affectation dans tous les secteurs de terrains pour l'exploitation résidentielle, la réexploitation et la concentration à grande échelle par la transformation d'immeubles non résidentiels pour remplissage et réexploitation pour un minimum de dix années, ainsi qu'une proportion de 25 pour 100 de logements abordables en vertu de la présente politique.

2.6 Les plans officiels doivent comprendre des politiques visant à déterminer comment les municipalités et les conseils d'aménagement contrôleront la réalisation des objectifs de la présente politique.

3) *ZONAGE*

La province de l'Ontario a pour politique ce qui suit :

3.1 Le zonage des terrains doit tenir compte de la croissance résidentielle prévue conformément aux critères établis et aux objectifs de traitement des demandes contenus dans le plan officiel.

3.2 Les normes et les exigences en matière de zonage doivent appuyer les objectifs de la présente politique en matière de logement. Pour ce faire, les règlements de zonage doivent

a) comprendre des dispositions et des normes qui permettent des types de logements variés et mélangés, conformément à la présente politique;

b) prévoir des types de logements variés et mélangés, en tenant compte des normes provinciales de santé et de sécurité. En particulier, les dimensions minimum des logements ne doivent pas être inférieures à celles stipulées par le Code du bâtiment de l'Ontario;

c) comprendre des dispositions et, au besoin, des normes concernant les proportions minimale et maximale de logements nécessaires pour réaliser les objectifs de la présente politique en ce qui a trait aux logements abordables;

d) comprendre des dispositions autorisant le partage de tous les logements unifamiliaux;

e) comprendre des dispositions autorisant les maisons de chambre, les pensions et les logements secondaires lorsque ces types de logements sont permis dans le plan officiel.

3.3 Lorsque le zonage permet l'exploitation résidentielle, veiller à ce que les normes et les exigences en matière de zonage ne rendent pas plus difficiles les types d'exploitations permis à l'emplacement visé.

APPLICATION

Les ministères des Affairs municipales et du Logement

- élaboreront des lignes directrices pour l'application de la présente politique selon les besoins.

Le ministère du Logement

- fournira des conseils et de l'aide aux municipalités et aux conseils d'aménagement concernant les données et les projections sur la démographie, le revenu et le caractère abordable des logements;

- étudiera les documents locaux d'aménagement pour s'assurer que les objectifs de la politique sont respectés;

- fera des observations ou jouera le rôle d'expert aux audiences de la Commission des affaires municipales de l'Ontario;

- fournira si possible l'appui nécessaire pour contribuer à réaliser les objectifs de la politique.

Le ministère des Affaires municipales

- rationalisera le processus d'examen provincial dans le but de réaliser les objectifs de la politique;

- examinera les documents d'aménagement qui lui seront présentés pour approbation pour s'assurer que la politique a été bien respectée;

- fournira des conseils sur les manières de réaliser les objectifs de la politique par le processus d'aménagement foncier;

- veillera au besoin à l'application de la politique grâce aux pouvoirs dont il dispose en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Municipalités et conseils d'aménagement

- Dans les régions de la communauté urbaine de Toronto, de Durham, de York, de Peel, de Halton, de Hamilton-Wentworth, d'Ottawa-Carleton et de Waterloo, ainsi que dans les villes de London et de Windsor et dans d'autres régions que pourront désigner de temps à autre les ministères du Logement et des Affaires municipales, les municipalités régionales et les municipalités de secteur examineront et appliqueront la présente politique dans leurs documents d'aménagement dans un délai d'un an après sa publication. Dans toutes les autres régions de la province, la présente politique devra être prise en considération lors de la révision du plan officiel prévue à l'article 26 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- Les municipalités et les conseils d'aménagement rationaliseront l'étude et l'approbation de toutes les demandes de construction de logements tel que l'exige la présente politique.

- Les municipalités et les conseils d'aménagement informeront et conseilleront les auteurs de demandes et le public sur le contenu de la présente politique.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Section des politiques de l'offre de logements

2e étage, 777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

Bureau des politiques de planification locale

13e étage, 777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Cette publication est également disponible en anglais.
This policy statement is also available in English.

Vous pouvez obtenir des copies additionnelles de cette publication aux bureaux locaux du ministère du Logement (bureaux régionaux des programmes de logement) et au ministère des Affaires municipales (Direction des services consultatifs sur la planification communautaire).